SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

HABITATION QUÉBEC

LE BULLETIN D'INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

NUMÉRO SPÉCIAL
ENTRETIENS SUR L'HABITAT, HIVER 2013

LE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ AU QUÉBEC

Depuis les Jeux olympiques de Montréal en 1976, le Québec n'est plus un peuple de locataires ; à partir de cette année-là, les propriétaires deviennent majoritaires. Au moment où les premiers baby-boomers atteignent la trentaine, le Québec traverse une période de croissance économique et les ménages voient leur revenu augmenter. Le taux de propriété, qui atteignait alors 50,4 % est en hausse depuis.

Plus récemment, la propriété s'est modifiée avec la popularité croissante de la copropriété. Cette dernière rejoint davantage les ménages de plus petite taille, qui ont des moyens financiers plus limités ou qui ne veulent pas avoir la charge de l'entretien d'une maison. D'après les dernières données disponibles sur les modes d'occupation des logements, celles du recensement de 2006, les propriétaires, ce qui inclut les copropriétaires, représentent 60,2 % des ménages québécois.

Selon les perspectives démographiques établies à partir du recensement de 2006 par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ)[1], le nombre de ménages formés d'une personne seule ou de deux personnes augmentera de près de 900 000 d'ici 2031. Leur proportion devrait passer de 65 à 73 % des ménages entre 2006 et 2031. La propriété, ce qui comprend la copropriété, devrait demeurer le principal mode d'occupation des nouveaux logements pour répondre à la demande croissante d'habitations. L'ISQ prévoit qu'en 2031 le parc de logements sera occupé à 64 % par des propriétaires, la location demeurant toutefois importante avec une part de 36 % des logements.

Le parc de logements locatifs privés joue en effet un rôle important dans l'équilibre du marché de l'habitation. Y élisent naturellement domicile les ménages qui n'ont pas les moyens financiers d'accéder à la propriété, les

1. Voir *L'évolution démographique et le logement au Québec. Rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056*, rapport réalisé pour la Société d'habitation du Québec par Claudinie Lacroix et Dominique André de l'ISQ, 2012. Un aperçu de l'étude, intitulé « Perspectives démographiques 2006-2056 et logement », a aussi été publié dans l'édition de l'été 2010 du bulletin *Habitation Québec*. Voir www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/.

migrants qui doivent trouver rapidement à se loger et les personnes qui changent de statut, tels les jeunes quittant le nid familial. Nous le verrons plus loin, d'autres sont locataires par choix. Selon certains analystes et observateurs, le parc locatif facilite la mobilité résidentielle associée aux villes dynamiques et innovantes[2]. Comme le soulignait M^me^ Carole Després aux Entretiens sur l'habitat du 29 février 2012[3], « une ville, ça bouge » et les immeubles multirésidentiels, dans les centres urbains ou en périphérie, dont les appartements sont en majorité offerts en location, mais aussi en copropriété, assurent au marché une certaine souplesse qui contribue à la vie urbaine.

La présente analyse se veut un portrait du secteur du logement locatif dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, soit celles de Montréal, de Québec, de Gatineau[4], de Trois-Rivières, de Sherbrooke et de Saguenay. Cela exclut les logements de propriété publique et les logements privés communautaires qui sont la propriété de coopératives ou d'organismes à but non lucratif. Par définition, une RMR compte au moins 100 000 habitants.

Les données utilisées pour la production de ce document sont issues de compilations spéciales des données des recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada. Certaines données plus récentes proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Enfin, il sera question des résultats de l'enquête réalisée en 2012, pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ), auprès de plus de 1 400 locataires et de 1 000 propriétaires bailleurs sur le territoire des six RMR du Québec.

2. Dans *The New Reset*, publié chez Random House Canada en 2010, Richard Florida souligne l'importance de la mobilité de la main-d'œuvre pour répondre aux besoins de la nouvelle économie basée sur les connaissances. À cet égard, la propriété résidentielle attache les gens à leur logement et peut ainsi nuire à la prospérité économique (voir p. 179).
3. Ces Entretiens sur l'habitat, tenus par la Société d'habitation du Québec, avaient pour thème « La densification résidentielle : comment en favoriser l'acceptabilité sociale? ». Voir http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/activites/entretiens_sur_lhabitat.html.
4. La partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION DEPUIS 1980

STÉPHANE LEDUC

En 2006, les logements locatifs représentent 45 % de l'ensemble des logements des RMR du Québec, une proportion qui grimpe à 66 % sur le territoire de la ville de Montréal. Près des trois quarts des 969 000 logements composant le parc locatif des RMR sont situés dans la RMR de Montréal (711 400 ou 73 %), dont la moitié dans la ville de Montréal), 131 000 dans la RMR de Québec (14 %) et 126 800 dans les quatre autres RMR du Québec (13 %).

DANS LES RMR DU QUÉBEC, PRÈS DE TROIS LOGEMENTS LOCATIFS SUR QUATRE SONT SITUÉS DANS LA RMR DE MONTRÉAL.

Les logements locatifs au Québec sont répartis dans un grand nombre d'immeubles de petite et de moyenne taille. À l'inverse, le secteur du logement locatif du reste du Canada est davantage concentré dans un nombre plus restreint de grands immeubles et de maisons individuelles, jumelées et en rangée.

L'univers de l'enquête semestrielle de la SCHL sur le logement locatif est formé des logements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant au moins trois logements locatifs sans propriétaire-occupant dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Dans cet univers, les RMR du Québec comptaient, en 2011, 74 600 immeubles d'au moins trois logements locatifs, soit les deux tiers des immeubles existants dans l'ensemble des RMR du Canada. Ces immeubles regroupaient plus de 600 000 logements locatifs, soit 39 % des logements dans les RMR du Canada.

Au Québec, 54 % de ces immeubles comptent cinq logements ou moins en comparaison avec seulement 33 % dans le reste du Canada. Quant aux immeubles d'au moins 20 logements, ils représentaient 6 % des immeubles locatifs de l'enquête de la SCHL comparativement à près du tiers dans le reste du Canada. Par ailleurs, selon le recensement de 2006, l'ensemble des RMR du Québec compte 187 880 logements situés dans des duplex et habités à 54 % par des locataires.

LE QUÉBEC SE DISTINGUE DU CANADA PAR SES LOGEMENTS PLUS ÂGÉS RÉPARTIS DANS UN GRAND NOMBRE D'IMMEUBLES DE PETITE ET DE MOYENNE TAILLE.

Les logements locatifs du Québec sont plus âgés que ceux du reste du Canada. En fait, 36 % d'entre eux ont été construits avant 1961, en comparaison avec 28 % ailleurs au Canada. Les logements locatifs de Montréal sont les plus âgés, puisqu'en 2006, l'année de construction de 46 % d'entre eux, soit 226 170 logements, était antérieure à 1961. Les petits immeubles locatifs, en particulier les duplex, sont globalement plus anciens : plus de la moitié de ces logements étaient construits en 1961.

À MONTRÉAL, PRÈS D'UN LOGEMENT SUR DEUX A PLUS DE 50 ANS.

TABLEAU 1
RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS (EN %) SELON LE TYPE D'IMMEUBLE ET L'ANNÉE DE CONSTRUCTION RMR DU QUÉBEC, 2006

	DUPLEX	APPARTEMENT DANS UN IMMEUBLE DE MOINS DE CINQ ÉTAGES	APPARTEMENT DANS UN IMMEUBLE DE CINQ ÉTAGES OU PLUS	AUTRES	TOTAL – TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
1960 ou avant	57,5	36,9	14,8	33,3	36,0
1961-1980	30,8	37,8	53,8	34,7	38,9
Après 1980	11,6	25,3	31,5	31,9	25,1
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
(N)	101 665	682 665	122 500	62 480	969 310

Source : Statistique Canada, recensements 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-1049), tableau no 42.

En 2006, la majorité des appartements loués dans les RMR était située dans un immeuble de moins de cinq étages, ce qui incluait les triplex. Nous le verrons plus loin, les premiers résultats de l'enquête de la SHQ de 2012 auprès des locataires vont en ce sens.

Entre 1991 et 2006, les RMR du Québec comptent 100 000 logements de plus loués par des personnes seules, alors que le nombre de ménages locataires de plus grande taille est relativement stable. En conséquence, la taille moyenne des ménages locataires est passée de 2,01 personnes à 1,88.

En outre, l'offre de logements locatifs semble s'adapter à la taille des ménages et aux besoins des locataires en matière d'espace. Par exemple, les années 1990 sont caractérisées par l'arrivée d'un grand nombre de jeunes issus de l'écho du baby-boom[5] dans le marché du logement locatif. Dans un contexte économique défavorable, ces derniers sont nombreux à partager un logement, ce qui entraîne une transformation importante du parc locatif entre 1991 et 1996, qui favorise les logements plus grands.

Cette tendance s'inversera au début des années 2000. En effet, entre les recensements de 2001 et de 2006, la proportion de logements d'au moins cinq pièces est passée de 45 à 29 % de l'ensemble du parc locatif des RMR du Québec, alors que celle des logements de trois pièces ou moins est passée de 22 à 33 %. Le nombre plus important de ménages constitués de personnes seules et de personnes âgées de 65 ans se traduit par la construction de logements d'une seule chambre, modifiant ainsi la structure du marché locatif. Avec 368 100 unités en 2006, les logements de quatre pièces sont les plus nombreux ; ils représentent 38 % du parc.

LE MARCHÉ LOCATIF : MISES EN CHANTIER ET LOYER

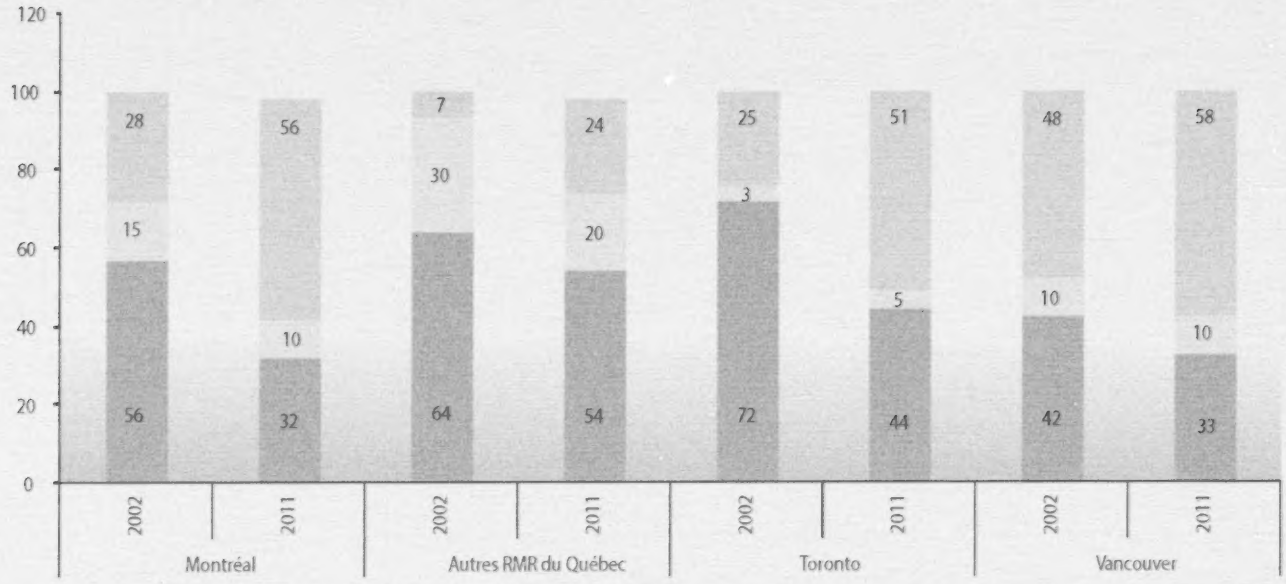
Le nombre annuel de mises en chantier de logements locatifs ne cesse de diminuer dans les centres urbains du Québec depuis 2004. Même si l'on y trouvait encore la moitié des logements locatifs mis en chantier au Canada de 2004 à 2008, en 2011, la part du Québec dans les mises en chantier de logements locatifs au Canada n'est plus que du tiers.

La popularité croissante de la copropriété semble responsable de la diminution des mises en chantier locatives dans la plupart des RMR québécoises. Des mises en chantier de copropriétés réalisées en 2011, 82 % l'ont été dans la RMR de Montréal. Les mises en chantier annuelles de copropriétés à Montréal ont doublé entre 2002 et 2011, passant de 5 700 à 12 700 logements. En contrepartie, les logements locatifs mis en chantier sont passés de 3 150 à moins de 2 300 unités.

AU QUÉBEC, LE NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS LOCATIFS EST EN CHUTE LIBRE DEPUIS 2004, CONTRAIREMENT À CELUI DES COPROPRIÉTÉS.

5 Voir David K. Foot, *Entre le Boom et l'Écho 2000 : comment mettre à profit la réalité démographique à l'aube du nouveau millénaire*, 1996 et 1999. Les Éditions du Boréal pour la traduction française.

FIGURE 1
PART DES MISES EN CHANTIER (EN %) SELON LE MARCHÉ VISÉ, RMR DE MONTRÉAL, AUTRES RMR DU QUÉBEC, RMR DE TORONTO ET RMR DE VANCOUVER, 2002 ET 2011



Source : Statistique Canada, CANSIM tableau 027-0034 ; calculs de la SHQ.

À 681 $[6], le loyer moyen des logements de deux chambres au Québec était plus bas que le loyer canadien moyen, établi à 875 $, et le plus faible des dix provinces canadiennes. Il était de 1 033 $ en Ontario et de 1 073 $ en Colombie-Britannique, les deux autres principaux marchés locatifs canadiens.

EN 2012, LE LOYER MOYEN DES LOGEMENTS DE DEUX CHAMBRES AU QUÉBEC EST LE PLUS FAIBLE DES DIX PROVINCES CANADIENNES.

LE PROFIL DES LOCATAIRES

Le profil des locataires est différent de celui des propriétaires-occupants. Les ménages locataires sont davantage composés de personnes seules de moins de 65 ans (43 % comparativement à 15 %) et de familles monoparentales (15 % comparativement à 8 %), mais moins de couples avec enfants (17 % comparativement à 48 %). De plus, les couples locataires avec enfants forment des ménages de plus petite taille puisque près de la moitié n'ont qu'un enfant. En comparaison, 63 % des propriétaires en ont au moins deux.

Beaucoup de femmes sont à la fois soutien de ménage et locataire (54 %), ce qui est moins fréquent chez les propriétaires (46 %). Les locataires sont aussi beaucoup plus jeunes puisque 30 % des soutiens de ces ménages ont moins de 35 ans en comparaison avec seulement 12 % des propriétaires-occupants.

LES LOCATAIRES SONT SOUVENT DES JEUNES, DES FEMMES, DES PERSONNES SEULES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES AVEC UN SEUL ENFANT.

Les locataires ont un revenu beaucoup plus faible que celui des propriétaires. Il est de moins de 20 000 $ pour le tiers des locataires par rapport à 6 % des propriétaires. Seulement 35 % des locataires touchent un revenu de 40 000 $ ou plus par rapport à 78 % des ménages propriétaires. En conséquence, 31 % des locataires sont sous le seuil du faible revenu[7] et assument en même temps des frais de logement qui représentent au moins 30 % de leur revenu. Cette proportion n'est que de 7 % chez les propriétaires-occupants.

6. Selon les données du rapport sur le marché locatif de la SCHL publié en décembre 2012.
7. Le seuil de faible revenu (SFR) considéré dans le recensement, pour un ménage de taille déterminé dans un secteur de résidence donné, est un revenu correspondant à 20 % de plus que la moyenne générale de revenu avant impôt allant à la nourriture, au logement et à l'habillement. Voir [http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/ref/dict/fam020-fra.cfm].

Plusieurs ménages des RMR du Québec ont accédé à la propriété entre 1981 et 2006, si bien que les ménages locataires ne sont plus que 45 % en 2006 comparativement à 55 % en 1981. Sauf pour les ménages dont le soutien est âgé de moins de 45 ans, les différents groupes ont accédé de façon importante à la propriété au cours de la période (voir tableau des taux de locataires). Le taux de locataires a chuté chez les ménages dont le soutien est âgé de 55 à 74 ans, chez les femmes et davantage chez les couples sans enfant de moins de 65 ans.

ENTRE 1981 ET 2006, PLUSIEURS MÉNAGES ONT ACCÉDÉ À LA PROPRIÉTÉ, CE QUI A FAIT PASSER LE TAUX DE LOCATAIRES DE 55 À 45 %.

Le taux de locataires demeure plus élevé chez les personnes seules de moins de 65 ans et chez les ménages dont le soutien est âgé de moins de 35 ans. Il est beaucoup plus faible chez les couples avec enfants. Fait à mentionner, en 2006, le taux de locataires des familles monoparentales s'est rapproché du taux moyen de locataires, bien qu'il soit demeuré plus élevé. C'est d'ailleurs le cas de l'ensemble des ménages dont le soutien est une femme. À l'inverse, le taux de locataires chez les moins de 35 ans s'est considérablement éloigné du taux moyen de locataires par rapport à l'écart qui prévalait en 1981.

TABLEAU 2
TAUX DE LOCATAIRES (EN %) EN 1981 ET 2006, RMR DU QUÉBEC

		TAUX DE LOCATAIRES	
		1981	2006
Type de ménage	Personnes âgées	63	45
	Ménages dont le soutien a moins de 65 ans		
	Personnes seules	88	70
	Familles monoparentales	72	56
	Couples sans enfants	58	35
	Couples avec enfants	31	22
Âge du soutien	Moins de 35 ans	69	67
	35-44 ans	41	41
	45-54 ans	42	35
	55-74 ans	54	37
	75 ans et plus	68	53
Sexe du soutien	Femme	77	54
	Homme	46	38
Ensemble des ménages		**55**	**45**
Variation 1981-2006		**-10 points de %**	

Source : Statistique Canada, recensements 1981et 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-0478) tableau no 1, (CO-1049) tableaux no 28 et no 30, calculs de la SHQ.

Les changements démographiques ont aussi contribué à modifier le profil des locataires québécois entre 1981 et 2006. La part des ménages de 75 ans et plus parmi les locataires est passée de 5 à 11 % et celle des personnes seules de moins de 65 ans, de 27 à 34 %. En contrepartie, la part des ménages de moins de 35 ans a chuté de 42 à 30 % et celle des couples (avec et sans enfants), de 40 à 26 %.

Au Québec, entre 1981 et 2006, les locataires se sont appauvris en comparaison des propriétaires, en raison du revenu plus élevé des ménages ayant accédé à la propriété. En 1981, 44 % des locataires et 73 % des propriétaires avaient un revenu égal ou supérieur à 40 000 $[8]. En 2006, les locataires n'étaient plus que 34 % à toucher ce niveau de revenu, alors que la proportion des propriétaires était toujours à 73 %. Le revenu médian des ménages est passé de 60 359 $ en 1981 à 62 205 $ en 2006 chez les propriétaires (+ 3 %) et de 35 265 $ à 29 416 $, chez les locataires (-17 %).

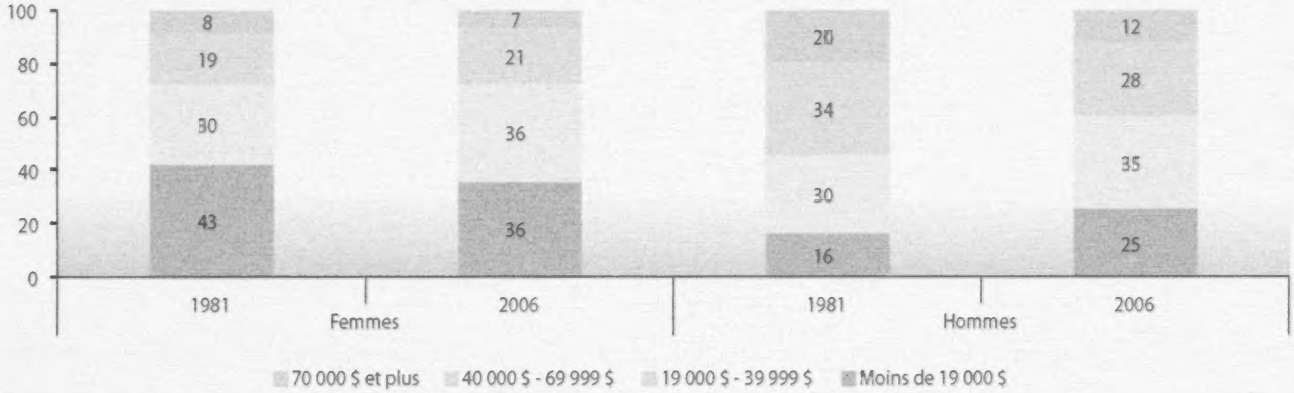
DE 1981 À 2006, LES LOCATAIRES SE SONT APPAUVRIS EN RAISON DU MOUVEMENT D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES PLUS FORTUNÉS ET DE L'ABSENCE DE PROGRESSION DE LEURS REVENUS.

L'augmentation du poids financier lié au logement chez les locataires, qui ont progressivement eu à assumer au moins 30 % de leur revenu en frais de logement entre 1981 et 2006, ne semble pas s'expliquer par des hausses importantes de loyer. Cette augmentation s'explique davantage par l'absence d'une progression des revenus ou d'un mouvement d'accession à la propriété pour les plus fortunés. Après avoir atteint un creux de 30 % en 1981, la proportion des ménages locataires avec un taux d'effort d'au moins 30 % se situe autour de 35 % depuis 1991.

Les ménages dont le soutien est âgé de 65 ans ou plus et ceux qui sont soutenus par une personne de moins de 25 ans représentent ceux qui ont les revenus les plus faibles sur le marché locatif. En fait, 41 % de ces ménages ont un revenu annuel inférieur à 19 000 $[9] en comparaison avec seulement 27 % dans le groupe des 25-64 ans. À l'égard de la composition du ménage, ce sont les ménages avec enfants qui touchent les revenus les plus élevés puisqu'ils sont d'au moins 40 000 $ pour la moitié d'entre eux. Les personnes seules de moins de 65 ans déclarent les revenus les plus faibles. Le revenu des ménages dont le soutien est une femme est plus faible que celui des ménages soutenus par un homme : 36 % déclarent moins de 19 000 $ annuellement comparativement à 25 % de leurs homologues masculins.

De 1981 à 2006, la part des ménages locataires ayant un revenu inférieur à 19 000 $ est passée de 27 à 31 %. Toutefois, la situation des ménages locataires soutenus par une femme s'est améliorée puisque 43 % de ces ménages touchaient un revenu inférieur à 19 000 $ en 1981 et qu'ils ne sont plus que 36 % dans cette situation en 2006. À l'inverse, le revenu des ménages soutenus par un homme s'est détérioré puisque la part appartenant à cette catégorie de revenu a bondi de 16 à 25 %.

FIGURE 2
RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES (EN %) SELON LE SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN ET LE REVENU DU MÉNAGE EN DOLLARS CONSTANTS DE 2006, 1981 ET 2006, QUÉBEC



Source : Statistique Canada, recensements 1981et 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-0478) tableau no 1, (CO-1049) tableau no 18, calculs de la SHQ.

8. En dollars constants de 2006 pour ce paragraphe.
9. En dollars constants de 2006 jusqu'à la prochaine section.

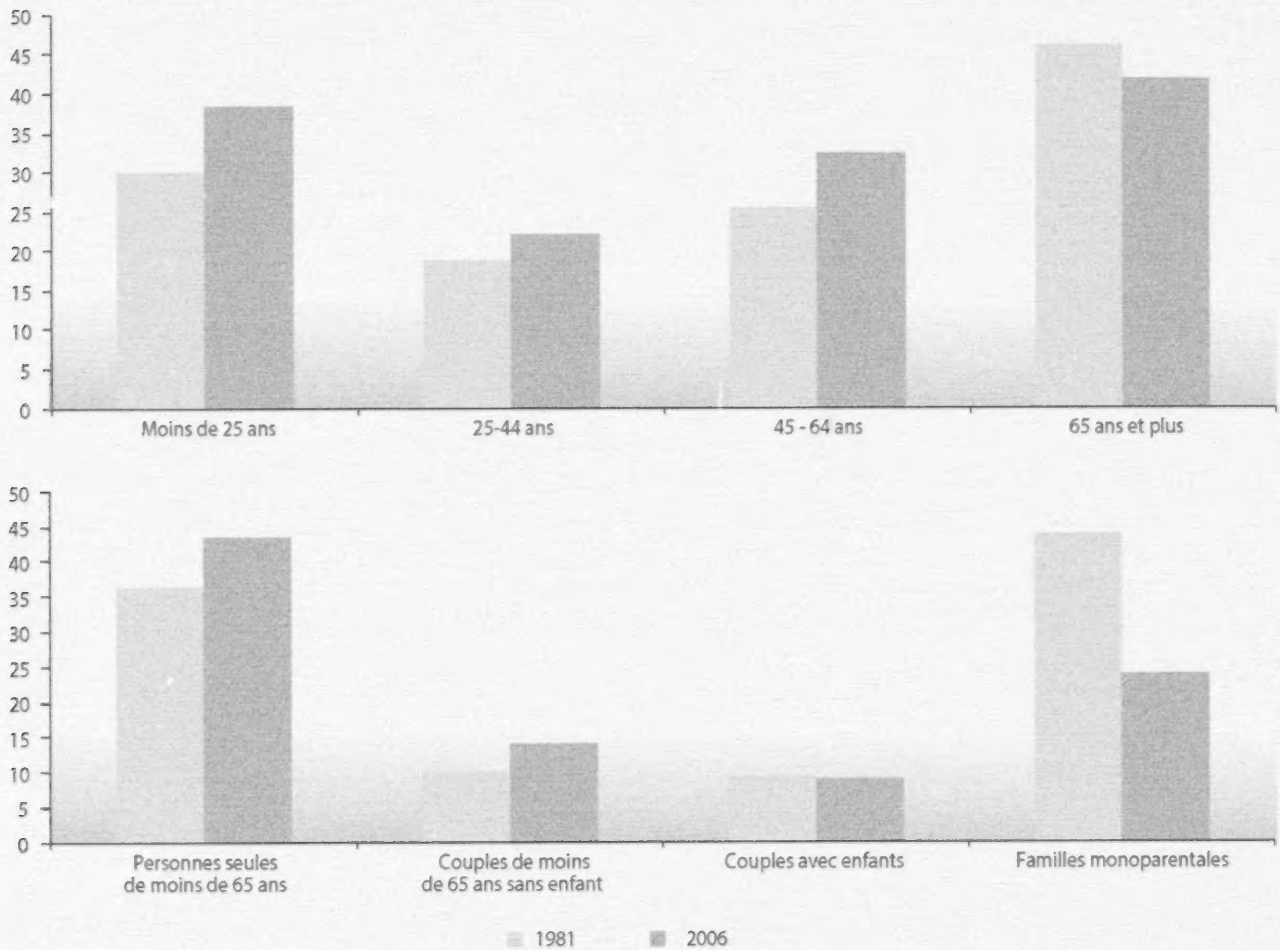
Les familles monoparentales, les personnes âgées de 65 ans et plus et, dans une moindre mesure, les couples avec enfants ont vu leur situation s'améliorer chez les locataires entre 1981 et 2006. Par contre, la proportion des ménages ayant des revenus plus faibles a augmenté chez les soutiens de moins de 25 ans et de 45 à 64 ans et chez les couples de moins de 65 ans sans enfant.

En effet, en 25 ans, la proportion de ménages locataires à toucher un revenu de moins de 19 000 $ est passée de 30 à 38 % chez les très jeunes ménages (soutien âgé de moins de 25 ans), de 26 à 32 % chez les 45-64 ans et de 10 à 14 % chez les couples de moins de 65 ans sans enfant. Chez les familles monoparentales, cette proportion était de 44 % en 1981 et de 24 % en 2006, alors qu'elle passait de 46 à 42 % chez les personnes âgées. Chez les couples locataires avec enfants, la part des ménages ayant un revenu de moins de 19 000 $ est demeurée à peu près stable à 9 %.

De 1981 à 2006, la situation financière des ménages locataires soutenus par une femme s'est améliorée, tout comme celle des familles monoparentales, des personnes âgées de 65 ans et plus et des couples avec enfants.

DE 1981 À 2006, LA SITUATION FINANCIÈRE DES MÉNAGES LOCATAIRES SOUTENUS PAR UNE FEMME S'EST AMÉLIORÉE, TOUT COMME CELLE DES FAMILLES MONOPARENTALES, DES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS ET DES COUPLES AVEC ENFANTS.

FIGURE 3
PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES (EN %) AVEC UN REVENU INFÉRIEUR À 19 000 $ EN DOLLARS CONSTANTS DE 2006, 1981 ET 2006, QUÉBEC



Source : Statistique Canada, recensements 1981et 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-0478) tableau no 1, (CO-1049) tableau no 18, calculs de la SHQ.

LES LOGEMENTS LOCATIFS EN 2012 : UN APERÇU DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE LA SHQ

PAR ODILE LÉGARÉ

La SHQ souhaitait mettre à jour et élargir ses connaissances au sujet du marché locatif privé, plus spécialement celles sur le parc de logements, les ménages locataires et les propriétaires bailleurs. Les premiers résultats probants obtenus de la firme de sondage à la suite de l'enquête menée en 2012 dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) pour le compte de la SHQ (voir l'annexe sur la méthodologie) sont présentés ici[10].

LES LOGEMENTS LOUÉS

Dans les RMR du Québec, un ménage locataire sur trois (33 %) habite un duplex ou un triplex, alors que plus de la moitié (55 %) vit dans un immeuble de six étages ou moins. Les proportions de ceux qui louent une maison, un logement dans un immeuble de plus de six étages ou un autre type de logement sont plus marginales.

DISTRIBUTION DES LOGEMENTS LOUÉS DANS LES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LE TYPE D'IMMEUBLE HABITÉ, 2012

TYPE D'IMMEUBLE	ENSEMBLE DES RMR
Maison (jumelée, en rangée, unifamiliale détachée)	6
Duplex	17
Triplex	16
Autre immeuble de moins de quatre étages	43
Immeuble comptant quatre à six étages	12
Immeuble de plus de six étages	5
Autres (logement mobile, etc.)	1
Total	**100**
	(n = 1406)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

La RMR de Montréal se distingue de celle de Québec avec une part plus importante de locataires vivant dans un duplex (19 % comparativement à 7 %). Elle se différencie aussi des autres RMR (Gatineau, Trois-Rivières, Sherbrooke et Saguenay) en ce qui concerne les logements loués dans un triplex (18 % comparativement à 8 %). Enfin, la part des locataires habitant une maison est moins importante dans la RMR de Montréal que dans les autres RMR (5 % comparativement à 13 %).

LES MÉNAGES LOCATAIRES

Environ un ménage locataire sur trois est une famille avec enfant (32 %), alors qu'une proportion un peu plus grande de locataires est formée de personnes seules (37 %).

DISTRIBUTION DES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LE TYPE DE MÉNAGE, 2012

TYPE DE MÉNAGE	TOUTES LES RMR
Personnes seules	37
Couples sans enfant	25
Couples avec enfants	20
Familles monoparentales	12
Autres ménages (multifamiliaux et non familiaux)	7
Total	**100***
	(n = 1 397)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100 % en raison des arrondissements.
Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

10 La SHQ analysera ultérieurement les microdonnées de l'enquête afin de dresser un portrait plus complet du secteur.

Au recensement de 2006, la distribution des ménages locataires des RMR québécoises selon le type de ménage était différente : plus de personnes seules (48 %), moins de couples sans enfant (18 %) et de couples avec enfants (14 %), alors que la part des familles monoparentales équivalait à 13 %. Les résultats de l'enquête nationale sur les ménages menée concomitamment au recensement de 2011 confirmeront si l'accession à la copropriété a été beaucoup plus populaire chez les personnes seules que parmi les autres types de ménage, ce qui pourrait expliquer les résultats obtenus dans notre enquête.

Une majorité de locataires (56 %) a un revenu inférieur à 40 000 $.

DISTRIBUTION DES MÉNAGES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LA CLASSE DE LEUR REVENU, 2012

CLASSE DE REVENU	TOUTES LES RMR
Moins de 20 000 $	20
De 20 000 $ à 39 999 $	36
De 40 000 $ à 59 999 $	25
De 60 000 $ à 79 999 $	11
De 80 000 $ à 99 999 $	4
De 100 000 $ et plus	4
Total	**100**
	(n = 1 198)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

La moitié des locataires occupent leur logement depuis cinq ans ou plus et, parmi eux, une majorité l'occupe depuis au moins dix ans.

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LA DURÉE D'OCCUPATION DE LEUR LOGEMENT, 2012

DURÉE D'OCCUPATION DU LOGEMENT	TOUTES LES RMR
Moins de deux ans	16
De deux ans à moins de trois ans	12
De trois ans à moins de quatre ans	13
De quatre ans à moins de cinq ans	9
De cinq ans à moins de dix ans	22
De 10 ans et plus	29
Total	**100***
	(n = 1 389)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100 % en raison des arrondissements.

Dans les RMR du Québec, être locataire découle surtout d'un choix plutôt que d'une obligation. Cela est particulièrement vrai chez les couples sans enfant (63 %). Quant aux familles avec enfants, il s'agirait plutôt d'une obligation : à 54 % chez les couples avec enfants et à 58 % chez les familles monoparentales. Proportionnellement plus de ménages pauvres (avec un revenu de moins de 20 000 $) se déclarent dans l'obligation d'être locataires (60 %), alors qu'une part plus importante de ménages avec des revenus supérieurs à 60 000 $ dit être locataire par choix (71 %).

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON QUE LEUR STATUT DÉCOULE D'UN CHOIX OU D'UNE OBLIGATION, 2012

ÊTRE LOCATAIRE EST ...	TOUTES LES RMR
Un choix	55
Une obligation	45
Total	**100**
	(n = 1 380)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Globalement, les locataires sont très satisfaits (43 %) ou assez satisfaits (44 %) de leur logement. Les locataires de maison et de duplex sont plus nombreux à être très satisfaits que les résidents d'immeubles de moins de quatre étages (respectivement 67 et 57 % comparativement à 35 %).

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LEUR NIVEAU DE SATISFACTION À PROPOS DE LEUR LOGEMENT, 2012

APPRÉCIATION GLOBALE DU LOGEMENT	TOUTES LES RMR
Très satisfait	43
Assez satisfait	44
Peu satisfait	9
Pas du tout satisfait	3
Total	**100***
	(n = 1 392)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100 % en raison des arrondissements.
Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Les couples sans enfant sont proportionnellement plus satisfaits de leur logement que les familles avec enfants (53 % comparativement à 32 %). Toutefois, en analysant les autres données de l'enquête, on devrait être en mesure d'établir un profil plus complet par type de ménage et mieux comprendre leur situation et leurs perceptions.

L'appréciation du logement est aussi reliée au type de propriétaire. Une proportion plus grande de locataires habitant le même immeuble que leur propriétaire dit être très satisfaite de son logement par opposition aux autres locataires (60 % comparativement à 39 %).

L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

Notre enquête rapporte une proportion un peu plus grande de logements locatifs ayant besoin de réparations majeures de l'avis des locataires qu'au recensement de 2006 (12 % comparativement à 9 % en 2006). On remarque aussi que les réparations mineures seraient à la hausse depuis 2006 (45 % comparativement à 27 % en 2006).

DISTRIBUTION DES LOGEMENTS LOUÉS DANS LES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LEUR ÉTAT TEL QU'IL EST ESTIMÉ PAR LE LOCATAIRE, 2012

BESOINS ESTIMÉS POUR LE LOGEMENT	TOUTES LES RMR
Entretien seulement	43
Réparations mineures	45
Réparations majeures	12
Total	**100**
	(n = 1 325)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Comme cela était prévisible, notre enquête montre que les logements loués à un propriétaire occupant l'immeuble sont plus souvent jugés en meilleur état par le locataire que les logements de propriétaires individuels non incorporés qui n'habitent pas dans leur immeuble (52 % des premiers sont considérés comme ayant seulement besoin d'un entretien comparativement à 39 % des seconds). En outre, les logements loués par ces propriétaires demanderaient davantage de réparations majeures que les logements loués par des propriétaires occupant l'immeuble (15 % comparativement à 6 %).

Quelques questions additionnelles ont été posées aux locataires pour mieux connaître l'état du logement relativement à la salubrité et à la sécurité des lieux. Ainsi, lorsque le locataire déclare que des odeurs émanent des appareils de plomberie, qu'il y a de la moisissure sur les murs ou sur les plafonds, des infiltrations d'eau, des coquerelles, des punaises de lit ou des rongeurs dans son logement, on dira qu'il fait face à des problèmes de salubrité.

Globalement, 28 % des locataires des RMR déclarent au moins un problème de salubrité. Les familles locataires avec enfants seraient plus affectées par des problèmes de salubrité que les personnes seules : 38 % des familles monoparentales et 40 % des couples avec enfants comparativement à 18 % des personnes seules.

PART DES LOGEMENTS LOUÉS DANS LES RMR DU QUÉBEC QUI, DE L'AVIS DES LOCATAIRES, PRÉSENTENT DES PROBLÈMES DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ OU QUI SONT ESTIMÉS SURPEUPLÉS, 2012

PROBLÈMES DE ...	TOUTES LES RMR	NOMBRE DE RÉPONDANTS
Salubrité	28 %	(n = 1 390)
Sécurité	20 %	(n = 1 177)
Surpeuplement	13 %	(n = 1 394)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Pour que les logements soient considérés comme sécuritaires, le détecteur de fumée devait fonctionner correctement, les escaliers de l'immeuble et le balcon du logement devaient être en bon état et les espaces communs (escaliers, corridors et entrées) non encombrés. L'absence de l'une ou l'autre de ces caractéristiques était considérée comme un problème de sécurité.

Dans l'ensemble, un locataire sur cinq mentionne des problèmes de sécurité. Il appert que les logements situés dans les immeubles de moins de quatre étages (duplex et triplex exclus) seraient moins sécuritaires que ceux des immeubles de quatre à six étages (26 % comparativement à 12 %).

11. Il ne s'agit donc pas de la norme nationale d'occupation.

Le surpeuplement des logements a été estimé à partir du nombre de chambres et de personnes dans le ménage, en tenant compte du type de ménage, mais non de l'âge ou du sexe des personnes[11]. Au total, 13 % des ménages locataires auraient un problème de surpeuplement. C'est sans surprise que l'on constate que les familles avec enfants sont proportionnellement plus nombreuses à avoir un problème de surpeuplement que les couples sans enfant ou que les personnes seules (33 % comparativement à 0 ou 4 %). De plus, parmi les familles avec enfants, les couples sont plus nombreux, en proportion, à avoir un problème de surpeuplement que les familles monoparentales (40 % comparativement à 21 %).

Plus d'un locataire sur cinq occupant un logement depuis au moins un an et ayant reçu une augmentation de loyer l'estime excessive, surtout ceux qui jugent que leur logement nécessite des travaux majeurs (45 % comparativement à 13 %). Pareillement, les locataires qui ont des problèmes de salubrité dans leur logement jugent plus souvent excessive la hausse de loyer que ceux qui n'en ont pas (36 % comparativement à 14 %).

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LEUR PERCEPTION DE LA DERNIÈRE HAUSSE DE LOYER REÇUE, 2012

HAUSSE DE LOYER PERÇUE COMME ...	TOUTES LES RMR
Normale ou acceptable	79
Excessive	21
Total	**100**
	(n = 858)

NOTE : Seuls les locataires occupant leur logement depuis au moins un an qui ont reçu une augmentation de loyer sont considérés ici.
Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

La majorité des locataires prévoyant déménager dans les trois ans envisageaient de devenir propriétaires. Trois statuts étaient proposés aux répondants : propriétaire de sa maison, propriétaire d'un petit immeuble ou copropriétaire. Les couples avec enfants entendent devenir propriétaire d'une maison dans une plus grande proportion que les personnes seules (63 % comparativement à 29 %). Ces dernières sont proportionnellement plus nombreuses à envisager de demeurer locataires que les couples avec enfants (55 % comparativement à 23 %).

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC PRÉVOYANT DÉMÉNAGER DANS LES TROIS PROCHAINES ANNÉES (EN %) SELON LE STATUT D'OCCUPATION ENVISAGÉ, 2012

STATUT D'OCCUPATION D'ICI TROIS ANS	TOUTES LES RMR
Demeurer locataire	38
Devenir propriétaire de sa maison	46
Devenir copropriétaire	12
Devenir propriétaire d'un petit immeuble locatif dans lequel il habiterait	4
Total	**100**
	(n = 513)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Comme nous l'avions anticipé, les locataires qui déclarent un revenu inférieur à 20 000 $ par année envisagent de demeurer locataires dans une plus grande proportion que ceux qui ont un revenu de 60 000 $ ou plus (65 % comparativement à 16 %).

LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS RÉPONDANTS[12]

Plus du tiers des répondants (37 %) sont propriétaires de moins de six logements et une proportion semblable de répondants (38 %) détiendraient vingt logements ou plus.

Les propriétaires-occupants sont plus souvent de petits propriétaires (moins de six logements loués) que les entreprises (79 % comparativement à 9 %). Les deux tiers de ces dernières possèdent au moins 50 logements comparativement à 1 % pour les propriétaires-occupants.

DISTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS RÉPONDANTS (EN %) SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS, 2012

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS LOUÉS	RÉPONDANTS
1 ou 2 logements	19
3 à 5 logements	18
6 à 9 logements	11
10 à 19 logements	13
20 à 49 logements	18
50 logements et plus	20
Total	**100***
	(n = 997)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100 % en raison des arrondissements.
Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

12. Comme il est mentionné dans l'encadré méthodologique, les résultats sur les propriétaires bailleurs ne peuvent être étendus à la population cible compte tenu des ajustements méthodologiques en cours d'enquête.

Le principal motif indiqué par les propriétaires bailleurs pour expliquer leur statut est d'abord l'investissement à long terme et la création de capital (53 %), puis la source de revenu provenant des loyers (27 %) et la possibilité de se loger ou de loger un membre de leur famille (14 %).

DISTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS RÉPONDANTS (EN %) SELON LEUR MOTIVATION À ÊTRE PROPRIÉTAIRE, 2012

MOTIF PRINCIPAL POUR POSSÉDER DES LOGEMENTS RÉSIDENTIELS LOCATIFS	RÉPONDANTS
Source de revenu principale ou additionnelle	27
Logement pour soi ou pour un membre de la famille	14
Investissement à long terme et création de capital	53
Activité professionnelle	2
Bien obtenu en héritage	2
Autres	1
Total	**100***
	(n = 861)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100 % à cause des arrondissements.

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Les propriétaires apparentés non occupants et les propriétaires non apparentés sont nettement plus susceptibles que les propriétaires-occupants d'évoquer l'investissement à long terme pour expliquer leur statut de propriétaire (73 % comparativement à 34 %).

Les propriétaires-occupants expliquent davantage leur statut par le besoin de se loger ou de loger un membre de leur famille. Ils se démarquent ainsi nettement des propriétaires uniques ou apparentés non occupants (32 % comparativement à 8 %).

Une majorité de propriétaires bailleurs répondants estiment que la qualité de leur clientèle est demeurée stable au cours des cinq dernières années (62 %). Il semble que les propriétaires d'immeubles comptant un ou deux logements sont davantage de cet avis si on les compare aux propriétaires de 50 logements ou plus (75 % comparativement à 55 %).

DISTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (EN %) SELON LEUR APPRÉCIATION DE LA QUALITÉ DE LEURS LOCATAIRES, 2012

QUALITÉ DES LOCATAIRES AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES	RÉPONDANTS
Améliorée	17
Stable	62
Détériorée	21
Total	**100**
	(n = 958)

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

Enfin, les répondants estimant que la rentabilité de leurs logements locatifs s'est améliorée durant les dernières années sont aussi nombreux que ceux qui trouvent qu'elle s'est détériorée, soit près d'un sur quatre. Environ 10 % des répondants estiment que le taux de roulement des locataires a diminué au cours des dernières années, alors qu'ils sont environ 20 % à estimer le contraire.

CONCLUSION

Le Québec se distingue du reste du Canada par un parc locatif réparti dans un grand nombre d'immeubles de petite et de moyenne taille. Les logements locatifs du Québec sont un peu plus âgés que ceux du reste du Canada, surtout à Montréal, et les loyers y sont nettement plus bas qu'ailleurs au Canada. En comparaison avec les propriétaires-occupants, les locataires habitent plus souvent seuls, sont plus souvent des ménages monoparentaux et sont davantage soutenus par une femme. Les locataires touchent des revenus plus faibles et ont connu une baisse de revenu réel depuis 1981.

À la lumière de l'enquête de la SHQ menée en 2012 auprès de plus de 1 400 ménages locataires des RMR du Québec, être locataire est d'abord un choix. Cela est surtout vrai pour les couples sans enfant, alors que pour la majorité des familles avec enfants, il s'agit plutôt d'une obligation. Un plus grand nombre de ménages locataires pauvres disent être locataires par obligation, alors que pour les ménages dont les revenus sont plus élevés, être locataires est un choix. Une forte majorité de locataires disent être satisfaits de leur logement, surtout ceux dont le propriétaire est un propriétaire-occupant et les couples sans enfant.

La prévalence des problèmes de salubrité, de sécurité ou de surpeuplement apparaît plus importante que le besoin de réparations majeures estimé par le locataire. Il ressort de cela que les propriétaires entretenant de bonnes relations avec leurs locataires sont moins susceptibles de posséder des logements avec de tels problèmes.

Notons enfin que les résultats sur le logement de l'Enquête nationale auprès des ménages, conduite par Statistique Canada en parallèle avec le recensement de 2011, seront connus à l'automne 2013.

Le mardi 26 mars 2013, les Entretiens sur l'habitat tenus par la SHQ aborderont le thème du marché locatif privé. On y discutera notamment de la qualité et de l'avenir du parc locatif.

ANNEXE – MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE 2012

La SHQ a mandaté la firme Jolicoeur et Associés pour mener une enquête sur le logement locatif privé comportant deux volets : les ménages et les propriétaires bailleurs. De février à juin 2012, la firme a joint par téléphone un échantillon aléatoire de 1 406 locataires, 555 propriétaires-occupants et 352 copropriétaires dans les six RMR du Québec. Le taux de validité de la liste des numéros de téléphone est estimé à 85 %.

Compte tenu de la difficulté à joindre suffisamment de ménages montréalais vivant dans des immeubles de quatre étages et plus, une modification méthodologique a été nécessaire. Une liste de codes postaux des secteurs à forte concentration d'immeubles de quatre étages et plus a été fournie par la Ville de Montréal.

Afin de joindre des propriétaires bailleurs selon la méthodologie adoptée en 2002 pour une enquête semblable, les locataires contactés étaient d'abord invités à donner le numéro de téléphone de leur propriétaire, ce qui a occasionné un taux de refus important. Une sélection directe aléatoire de propriétaires a donc été faite à partir de la moitié du mandat. Les résultats ainsi obtenus ont été redressés pour être traités comme ceux de la première partie. Au total, quelque 1 014 propriétaires bailleurs ont finalement répondu au questionnaire par téléphone.

Au bout du compte, l'enquête a obtenu un taux global de réponse de 40 %, conformément aux normes de l'Association de l'industrie de la recherche marketing et sociale (AIRMS). En effet, pour 3 327 entrevues complétées, il a fallu joindre un total de 8 337 personnes de tous les groupes cibles.

Dans le volet Ménages de l'étude, la firme évalue la marge d'erreur chez les locataires à 4,0 % pour la RMR de Montréal et à 4,9 % pour les cinq autres RMR, et ce, avec un niveau de confiance de 95 %. Quant au volet Propriétaires bailleurs, la méconnaissance de la population à l'étude et de sa distribution dans les régions considérées ne permet pas de connaître l'incidence du groupe dans la population, ni le taux de réponse, ni la marge d'erreur des résultats obtenus. Même si les résultats de l'enquête ne peuvent être généralisés à la population des propriétaires bailleurs des RMR du Québec, ils permettront tout de même d'éclairer certains aspects de leurs perceptions du marché.

Enfin, la firme a procédé à l'analyse des résultats croisés demandés par la SHQ en utilisant le test du khi carré. La SHQ a retenu le seuil de signification de 5 %.

HABITATION QUÉBEC

Habitation Québec est un bulletin trimestriel produit par la Société d'habitation du Québec (SHQ). La reproduction d'extraits est autorisée sans autre permission de la SHQ, à condition d'en mentionner la source. Cette publication a été réalisée sous la responsabilité de la Direction des programmes, de la recherche et du partenariat et de la Direction des communications de la SHQ.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce bulletin ou pour toute demande de renseignements, veuillez composer le numéro sans frais 1 800 463-4315.

Vous pouvez également télécharger ce document en format PDF à partir du site Web de la SHQ à l'adresse : www.habitation.gouv.qc.ca.

Vos commentaires sont toujours bienvenus.
Faites-les parvenir à l'adresse : inforedaction@shq.gouv.qc.ca.

ISSN : 1492-6881 (version imprimée)
ISSN : 1492-689X (PDF)
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2013
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2013
© Gouvernement du Québec, 2013

Société d'habitation Québec